

Sankt Ingbert

# Stilvolles Wohnen auf 150 m<sup>2</sup> – Ruhige Lage und gehobene Ausstattung

Objektnummer: 243096063



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 243096063                  |
| Wohnfläche   | ca. 150 m²                 |
| Zimmer       | 5                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1965                       |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 50 EUR (Miete) |

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Mietpreis             | 1.150 EUR                     |
| Nebenkosten           | 300 EUR                       |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                  |
| Bauweise              | Massiv                        |
| Nutzfläche            | ca. 15 m²                     |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 101.20 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 02.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuerung                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1965              |

Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie





Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Wohnung im Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in St. Ingbert Süd bietet Ihnen auf großzügigen ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche stilvollen Wohnkomfort. Die helle und offene gestaltete Architektur verbindet Eleganz und Funktionalität auf einzigartige Weise. \*\* Die Wohnung wird aktuell modernisiert: Decken in den Schlafzimmern und Zimmertüren weiß lackiert und Fußboden wird neu gemacht \*\* Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur teilweise überdachten Loggia, auf der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Der Natursteinboden im Eingangsbereich, Flur und Wohn-/Essbereich verleiht der Wohnung ein besonders edles und zeitloses Ambiente. Die separate Küche mit Einbauschränken lädt zu kulinarischen Abenden mit Familie und Freunden ein. Auch wenn sie etwas älter ist, zeichnet sie sich durch eine solide Bauweise und eine durchdachte Raumnutzung aus. Die vier gut geschnittenen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz, sodass sie flexibel genutzt werden können – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Diese Zimmer sind mit Parkett und Laminat ausgestattet, was für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt. Das helle Tageslichtbad ist voll ausgestattet und verfügt über eine geräumige Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates, neues in 2022 entstandenes Gäste-WC, das sich ideal für Besucher anbietet und zusätzlichen Komfort bietet. Die Garage vor dem Haus sorgt dafür, dass Ihr Auto auch bei schlechtem Wetter gut geschützt steht. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Diese Wohnung bietet nicht nur großzügige Räume und hohen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Lage in einer Sackgasse, sodass Sie das Leben in ruhiger Umgebung genießen können. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem stilvollen Wohnraum überzeugen.

Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Ausstattung und Details

- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- 4 Schlafzimmer, ideal für Familien oder Home-Office
- Natursteinboden
- Parkett
- Teilweise überdachte Loggia
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche
- Neues Gäste-WC (2022)
- Garage
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Alles zum Standort

Diese attraktive Wohnung liegt im Herzen der sehr beliebten Lage von Sankt Ingbert Süd. Das Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Straße mit hervorragender Anbindung an die Autobahn und öffentlichen Verkehrsmitteln. Zentrumsnah mit bester Anbindung haben Sie hier alles, um urbanes Leben mit der Nähe zur Natur zu vereinbaren. Die vielen Wälder rund um Sankt Ingbert (Ausläufer des Pfälzerwaldes) sorgen für zahlreiche Ausflugs- und Erholungsmöglichkeiten. Sankt Ingbert ist die fünftgrößte Stadt im Saarland (ca. 36.000 EW) und gehört zum Landkreis Saarpfalz-Kreis. Fußläufig erreichbar finden Sie alles für den täglichen Bedarf – zahlreiche Restaurants, Supermärkte, Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten uvm. In wenigen Minuten gelangen Sie zudem zum Bahnhof und zur Autobahn A6 Richtung Saarbrücken oder Homburg. Die Universität des Saarlandes befindet sich nur wenige Autokilometer entfernt. Nur wenige Kilometer befindet sich zudem der internationale Flughafen Saarbrücken-Ensheim.

Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 101.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 243096063 - 66386 Sankt Ingbert

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg

E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)